Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2015–2016

Aanhangsel van de Handelingen

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

2422

Vragen van het lid **Albert de Vries** (PvdA) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *onterechte huren boven de liberalisatiegrens* (ingezonden 7 april 2016).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 28 april 2016).

Vraag 1
Heeft u kennisgenomen van het artikel «Daling huurprijs van gemiddeld 40 procent mogelijk voor helft huurders in vrije sector»?[1]

Antwoord 1
Ja

Vraag 2
Klopt de analyse in het artikel dat in bijna 50% van de uitspraken van de Huurcommissie tussen januari 2010 en februari 2016 over huurcontracten met een aanvangshuur boven de liberalisatiegrens de uitspraak luidde dat het contract onterecht geliberaliseerd is en er een forse verlaging van de huur moet volgen? Zo nee, wat klopt er niet aan deze analyse?

Antwoord 2
Ik heb de huurcommissie verzocht om een analyse. De huurcommissie heeft daarop het volgende aangegeven. Van alle zaken over de aanvangshuur die bij de huurcommissie zijn ingediend, had 19 tot 23% per jaar betrekking op een zelfstandige woning waarbij de aanvangshuur boven de liberalisatiegrens van dat betreffende jaar lag. Voor dit segment van 19 tot 23% werd in 53 tot 63% van de zaken de huurprijs verlaagd tot een bedrag onder de liberalisatiegrens. De gemiddelde huurverlaging lag in die gevallen de afgelopen vier jaar tussen de 286 en 375 euro.

Vraag 3
Deelt u de mening dat de bij de Huurcommissie afgedwongen verlagingen van de aanvangshuur waarschijnlijk het topje van de ijsberg zijn, als het gaat om onterecht geliberaliseerde huurcontracten? Zo nee, waarom niet? Zo ja, beschikt u over gegevens over het aantal onterecht geliberaliseerde huurcontracten?

[1] The Post Online, 30 maart 2016

ah-tk-20152016-2422
ISSN 0921 - 7398
's-Gravenhage 2016

Antwoord 3
Ik heb niet de mening dat er sprake is van het topje van de ijsberg als het gaat om de huurprijsverlagingen door de huurcommissie in het geval van geliberaliseerde huurcontracten. Het is nog steeds zo, dat een beperkt aantal woningen is geliberaliseerd, terwijl op grond van het puntenaantal veel meer liberalisatie mogelijk is.
Ik beschik niet over gegevens over mogelijk onterecht geliberaliseerde huurcontracten. Uitgangspunt van de regelgeving is, dat de aanvangshuurprijs bepalend is voor de vraag of een huurprijs is geliberaliseerd. Dit betekent dat een huurder zelf bewust kan instemmen met een geliberaliseerde huurprijs. Er kan dus niet zondermeer gesproken worden van een onterecht geliberaliseerde huurprijs enkel omdat de woning te weinig punten zou hebben om een geliberaliseerde huurprijs te rechtvaardigen.
De huurprijsregelgeving biedt de huurder wel de mogelijkheid om zich tot de huurcommissie te wenden om te toetsen of de woning te weinig punten zou hebben voor een geliberaliseerde huurprijs, en of een huurverlaging aan de orde is. Uit de analyse van de huurcommissie volgt dat dit een effectieve methode is.

Vraag 4
Deelt u de mening dat het voor een goed werkend systeem van huurprijsbescherming essentieel is dat huurders hun rechten weten, dat ze weten hoe ze de juistheid van de huurprijs kunnen controleren en binnen welke termijn ze de aanvangshuur kunnen laten toetsen door de Huurcommissie? Zo ja, wilt u verplicht stellen dat verhuurders hierover bij het aangaan van een huurcontract volledige informatie verstrekken?

Antwoord 4
Ik deel de mening dat het voor een goed werkend systeem van huurprijsbescherming essentieel is dat huurders hun rechten weten, dat ze weten hoe ze de juistheid van de huurprijs kunnen controleren en binnen welke termijn ze de aanvangshuur kunnen laten toetsen door de huurcommissie.
Hierin wordt voorzien door informatieverstrekking via www.rijksoverheid.nl en via de website van de huurcommissie. Deze website bevat tevens een huurprijscheck waarmee huurders worden geholpen bij de bepaling van het puntenaantal van de woning. Daarmee kunnen zij bepalen of een huurcommissieprocedure voor hen een goede kans biedt om te komen tot een huurprijsverlaging.
Daarnaast kan een huurder aan informatie komen via het Juridisch Loket, organisaties als de Nederlandse Woonbond en via lokale huurteams.
Gelet op de genoemde informatiemogelijkheden acht ik het onnodig om verhuurders een informatieplicht op te leggen bij het aangaan van een huurcontract.

Vraag 5 en 6
Wat doet de belastingdienst om de ontduiking van de verhuurderheffing op te sporen die plaatsvindt door het onterecht liberaliseren van huurcontracten? Hoeveel overtredingen van de verhuurderheffing zijn er de afgelopen jaren geconstateerd, welke sancties staan hierop en hoe vaak worden ze opgelegd? Leidt de opsporing van fraude met de verhuurderheffing tot de logische gevolgtrekking dat de bijbehorende huur ook verlaagd moet worden?

Antwoord 5 en 6
Voor de vraag of er sprake is van een overtreding van de verhuurderheffing is enkel de feitelijke huurprijs relevant. De Belastingdienst toetst dus niet of de huurprijs al dan niet in strijd is met de geldende huurregelgeving. Het is ook niet de taak van de Belastingdienst om voor alle woningen de huurprijs te toetsen aan het woningwaarderingsstelsel. Dit is ook niet nodig, gezien het feit dat via de huurcommissie een dergelijke toets op de huurprijs mogelijk is.

Vraag 7
Wat kunnen huurders doen, die na de eerste zes maanden ontdekken dat hun huurcontract waarschijnlijk onterecht geliberaliseerd is, mede gezien de aanzienlijke verlagingen die in dergelijke gevallen door de Huurcommissie opgelegd worden? In hoeverre is het hierbij mogelijk om de huurverlaging

met terugwerkende kracht af te dwingen, als de huur zoveel hoger is dan maximaal redelijke huur en er eigenlijk sprake is van misleiding?

Antwoord 7
Huurders kunnen zich in beginsel tot de rechter wenden indien zij na de eerste zes maanden menen dat het woningwaarderingsstelsel tot te weinig punten leidt om de woning te verhuren met een geliberaliseerde huurprijs. Zo kan de rechter beoordelen of er sprake is van een overeenkomst die is tot stand gekomen onder invloed van dwaling en bij een juiste voorstelling van zaken niet zou zijn gesloten. Artikel 6: 230 BW bepaalt dat de rechter op verlangen, van een der partijen, de gevolgen van de overeenkomst kan wijzigen ter opheffing van het nadeel. Of dit kan leiden tot het afdwingen van huurverlaging met terugwerkende kracht zal de rechter dus per concrete situatie bepalen.

Vraag 8
Ziet u, mede met het oog op het te verwachten aantal onterecht geliberaliseerde huurcontracten, voldoende redenen om eenmalig de mogelijkheid te bieden om de liberalisering van huurcontracten te toetsen en daarmee de ontduiking van verhuurderheffing en inning van te hoge huren te beperken? Zo nee, waarom niet? Zo ja, hoe wilt u deze toetsing van liberaliseringen vormgeven?

Antwoord 8
In algemene zin zie ik dat er beperkt gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid tot liberalisatie. Waar het gaat om liberalisatie door toegelaten instellingen zal deze onderdeel gaan uitmaken van de in te voeren huursombenadering zodat toegelaten instellingen liberalisatie beperkter zullen toepassen. Dit verbetert de mogelijkheden om de doelgroep te huisvesten.
De cijfers van de huurcommissie bevestigen mij voorts dat het huidige systeem voldoende toetsingsmogelijkheden biedt inzake huurprijsliberalisatie. Ik zie dan ook geen reden om een verdergaande toetsing van huurprijsliberalisering in te voeren.